

Andelsboligforeningen Marielyst

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Andelsboligforeningen Marielyst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse den 28. april 2015.

København, den 27. februar 2015

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom
Formand

Klaus Hansen

Kim P. Bording

Charlotte Simonsen

Mia Emma B. Mangelsen

Marianne Rosendal

Som administrator i Andelsboligforeningen Marielyst skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014.

Administrator

By og Bolig A/S

Årsrapporten er fremlagt til godkendelse på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. april 2015.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Marielyst

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Marielyst for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet .

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Marielyst har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2014 - 31. december 2014. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 27. februar 2015

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Arne Sørensen

Statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Marielyst

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 871.865

Andelshavere: 37

Bestyrelse

Birgitte Rosendal Meibom

Klaus Hansen

Kim P. Bording

Charlotte Simonsen

Mia Emma B. Mangelsen

Marianne Rosendal

Administrator

By og Bolig A/S

Revisor

Buus Jensen, Statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100

København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. april 2015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Marielyst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens regnskabsregler, samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. andelsboligsloven og foreningens vedtægter og at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboligloven krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Fællesvaskeri 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på andelsboligforeningens egenkapital.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører andelsboligforeningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvares den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som noter til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger er indeholdt i bilag 1 til bekendtgørelsen (Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen), og er anført som et særskilt afsnit i note 22 under overskriften "Lovkrævede nøgleoplysninger" med henvisning til oplysningskemaets referencenumre.

Herudover indeholder noten supplerende nøgletal, der informerer yderligere om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven, samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>Budget 2014</u> (ej revideret)	<u>2013</u>
Boligafgift	2.444.304	2.420.101	2.373.561
1 Lejeindtægter	83.562	96.359	95.863
2 Øvrige indtægter	136.258	90.000	89.287
Indtægter i alt	2.664.124	2.606.460	2.558.711
3 Ejendomsskat og forsikringer	-245.106	-238.000	-224.367
4 Forbrugsafgifter	-211.917	-221.000	-211.869
5 Renholdelse	-97.630	-98.000	-93.130
6 Vedligeholdelse, løbende	-504.085	-475.000	-254.290
7 Administrationsomkostninger	-170.633	-140.705	-139.943
Afskrivninger	-20.434	-20.500	-20.434
Omkostninger i alt	-1.249.805	-1.193.205	-944.033
Resultat før finansielle poster	1.414.319	1.413.255	1.614.678
8 Finansielle indtægter	19.751	7.000	6.938
9 Finansielle omkostninger	-1.286.180	-1.259.300	-1.259.301
Finansielle poster netto	-1.266.429	-1.252.300	-1.252.363
Resultat før skat	147.890	160.955	362.315
Årets resultat	147.890	160.955	362.315
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	2.423.229	0	0
Hensættelse til udskiftning af lys i opgange	0	0	117.000
Overført til "Andre reserver"	2.423.229	0	117.000
Overført restandel af årets resultat	-2.275.339	160.955	245.315
Overført til "Overført resultat"	-2.275.339	160.955	245.315
I alt	147.890	160.955	362.315

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aktiver		
Anlægsaktiver		
10 Ejendom	29.735.697	29.735.698
11 Fællesvaskeri	20.430	40.864
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.756.127</u>	<u>29.776.562</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.756.127</u>	<u>29.776.562</u>
Omsætningsaktiver		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	195.027	362.804
Restancer, andelshavere	46.114	0
12 Varmeregnskab	19.198	0
Periodeafgrænsningsposter	86.899	84.938
Tilgodehavender i alt	<u>347.238</u>	<u>447.742</u>
13 Likvide beholdninger	<u>1.329.930</u>	<u>3.747.473</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.677.168</u>	<u>4.195.215</u>
Aktiver i alt	<u>31.433.295</u>	<u>33.971.777</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Passiver		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	871.865	871.865
15 Overført resultat	1.988.609	4.263.948
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>2.860.474</u>	<u>5.135.813</u>
16 Reserveret til fornyelse af vaskeri	120.000	105.000
17 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	2.757.051	333.822
Andre reserver	<u>2.877.051</u>	<u>438.822</u>
Egenkapital i alt	<u>5.737.525</u>	<u>5.574.635</u>
Hensatte forpligtelser		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	388.030	362.804
Hensatte forpligtelser i alt	<u>388.030</u>	<u>362.804</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	23.589.000	27.808.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.589.000</u>	<u>27.808.000</u>
Deposita	38.922	46.817
Varmeregnskab	0	3.577
Indvendig vedligeholdelse for lejere	62.695	110.512
19 Anden gæld	1.617.123	65.432
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.718.740</u>	<u>226.338</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.307.740</u>	<u>28.034.338</u>
Passiver i alt	<u>31.433.295</u>	<u>33.971.777</u>
20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21 Eventualforpligtelser		
22 Nøgleoplysninger		
23 Beregning af andelsværdi		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelseslejemål	118.629	116.356
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond	-20.746	-20.493
Tab debitor, realiseret	-3.580	0
Tomgang udgifter	-10.741	0
	<u>83.562</u>	<u>95.863</u>
2. Øvrige indtægter		
Vaskeri	30.279	30.814
Leje garage	52.416	53.316
Individuelle forbedringer	14.479	16.036
Indvendig vedligeholdelse, afsat	-9.689	-10.879
Hævet indvendig vedligeholdelsessaldo fra solgt lejlighed	48.773	0
	<u>136.258</u>	<u>89.287</u>
3. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter	171.879	161.692
Forsikringer	73.227	62.675
	<u>245.106</u>	<u>224.367</u>
4. Forbrugsafgifter		
Vandafgift (Forbrug 2.339 m3, 2.252 i 2013)	85.583	80.055
Renovation	54.373	54.019
Elforbrug fællesarealer (Forbrug 7.371 KwH, 7.589 i 2013)	71.961	77.795
	<u>211.917</u>	<u>211.869</u>
5. Renholdelse		
Viceværtsservice	72.973	71.252
Snerydning	22.007	19.603
Bortkørsel affald	2.650	2.275
	<u>97.630</u>	<u>93.130</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
6. Vedligeholdelse, løbende		
Fællesvaskeri	29.700	18.997
Varmeanlæg	6.411	28.852
Drift af maskiner	0	13.259
Maler	194.556	-7.488
Elektriker	148.671	23.813
Trappelys repareret	0	14.678
Murer	0	1.900
Tømrer	2.066	2.406
VVS	13.775	34.852
Låseservice	9.173	10.370
Småanskaffelser	8.727	2.534
Grafitti	1.225	1.138
Dørtelefon	14.244	11.926
Gartner	9.500	9.065
Elevator, serviceabonnement	44.082	39.855
Elevator, reparation	11.013	25.582
Elevator, serviceabonnement	1.856	7.876
Arbejdsdage, indtægt	-5.914	-325
Hensættelse vaskeri	15.000	15.000
	<u>504.085</u>	<u>254.290</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	74.080	71.033
Udarbejdelse og revision af årsrapport	23.125	23.125
Varmeregnskabshonorar	20.928	20.251
Gebyrer m.v.	5.778	3.736
Kontorartikler	2.146	2.487
Kontingenter	6.901	6.826
Generalforsamling	6.204	3.238
Telefongodtgørelse bestyrelsesmedlemmer	7.200	7.200
Vedligeholdelsesplan	24.375	0
Varmeafregninger, fælles	0	2.047
Kassedifference	-104	0
	<u>170.633</u>	<u>139.943</u>

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
8. Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	19.751	6.129
Renter, øvrige	<u>0</u>	<u>809</u>
	<u>19.751</u>	<u>6.938</u>
9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	1.259.501	1.259.301
Låneomkostninger	<u>26.679</u>	<u>0</u>
	<u>1.286.180</u>	<u>1.259.301</u>
10. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. januar 2014	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.698</u>
Anskaffelsessum 31. december 2014	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.698</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>29.735.697</u>	<u>29.735.698</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
11. Fællesvaskeri		
Anskaffelsessum primo	<u>204.336</u>	<u>204.336</u>
Anskaffelsessum 31. december 2014	<u>204.336</u>	<u>204.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	163.472	143.038
Årets af- og nedskrivninger	<u>20.434</u>	<u>20.434</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>183.906</u>	<u>163.472</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>20.430</u>	<u>40.864</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
12. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	156.680	135.748
Fjernvarmeomkostning	-131.482	-139.325
Depositum varme	-6.000	0
	<u>19.198</u>	<u>-3.577</u>
13. Likvide beholdninger		
Kassebeholdning bestyrelse	3.572	2.353
Nykredit Bank 5471 2024839	1.326.358	1.044.535
Nykredit Bank, aftale konto	0	2.700.585
	<u>1.329.930</u>	<u>3.747.473</u>
Der er til Nykredit Bank tilknyttet en trækingsret på 500.000 kr.		
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2014	<u>871.865</u>	<u>871.865</u>
	<u>871.865</u>	<u>871.865</u>
15. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	4.263.948	4.018.633
Årets overførte overskud eller underskud	-2.275.339	245.315
	<u>1.988.609</u>	<u>4.263.948</u>
16. Reserveret til fornyelse af vaskeri		
Reserveret 1. januar 2014	105.000	90.000
Hensættelse	15.000	15.000
	<u>120.000</u>	<u>105.000</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
17. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. januar 2014	333.822	334.166
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. bestyrelsesbeslutning	2.423.229	117.000
Anvendt til renovering	<u>0</u>	<u>-117.344</u>
	<u>2.757.051</u>	<u>333.822</u>

Noter

18. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Restløbe- tid i år</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit, Flexlån F5, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2015. Rente indtil 31/12 2014 3,5359%. Første afdrag 1/4 2020. (Omlagt)	0	488.662	0	0	0
Nykredit, Flexlån F10, inkonvertibelt. Rentetilpasses 1/1 2019. Rente indtil 31/12 2018 4,2186%, Lånet indfries 1/1 2039.	24	770.639	15.993.000	15.993.000	18.378.902
Nykredit, kontantlån, konvertibelt, nom. rente 2,5% p.a., effektiv rente 2,662% p.a.	30	0	7.596.000	7.596.000	7.596.000
		<u>1.259.301</u>	<u>23.589.000</u>	<u>23.589.000</u>	<u>25.974.902</u>
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån		<u>0</u>			
Nykredit Flexlån F5 med en hovedstol på kr. 11.815.000 blev indfriet i 2014.					

Noter

19. Anden gæld

Vedligeholdelse	19.355	7.758
Renholdelse	24.778	6.856
Kontingent	304	0
Skyldig revisorhonorar	23.125	23.125
Bestyrelsehonorarer	0	7.200
Afregning låneomlægning	1.528.815	0
Indbetaling BRL §18b, Grundejernes Investeringsfond	20.746	20.493
	<u>1.617.123</u>	<u>65.432</u>

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er pantsat ejerpantebrev kr. 7.137.000.

21. Eventualforpligtelser

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

22. Nøgleoplysninger

Lovkrævede nøgleoplysninger

Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 angiver i bekendtgørelsens Bilag 1 en række lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi. Oplysningerne er anført nedenfor. Der er anført et referencenummer for hver oplysning, der svarer til de i nøgleskemaet anvendte referencenumre.

Felt nr.	Boligtype	Antal 31/12 2014 Stk.	BBR Areal 31/12 2014 m ²	BBR Areal 31/12 2013 m ²	BBR Areal 31/12 2012 m ²
B1	Andelsboliger	37	3.292	3.292	3.292
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3	237	237	237
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	<u>40</u>	<u>3.529</u>	<u>3.529</u>	<u>3.529</u>

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				x
C3	Ved opgørelsen af boligafgift er der benyttet vurderingsleje.				
Feltnr.					År
D1	Foreningens stiftelsesår				2002
D2	Ejendommens opførelsesår				1961
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen ?				x
Feltnr.	Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien				X
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.		Ejendomsværdi (F2) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.000.000		20.402	
Feltnr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2014 kr.		Andre reserver (F3) m² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.877.051		815	
Feltnr.	Forklaring på udregning:		(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4		
Feltnr.	Sæt kryds			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?				x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?				x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?				x

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	205.709	* 12 /	750
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	6.565	* 12 /	24

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	106	110	45

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	12.976
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	7.178
K3	Teknisk andelsværdi	20.154

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Felt nr.		År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	53	72	143
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	53	72	143

Forklaring på udregning:

$$\frac{(\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt}) \text{ på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	15

Noter

22. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	År 2012 kr. pr. m ²	År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	0

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	21.871	20.402
Anskaffelsessum (kostpris)	9.033	8.426
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.178	6.696
Foreslået andelsværdi	12.976	12.105
Henlæggelser (andre reserver) uden for andelsværdien	874	815
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		750
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		20
Øvrige omkostninger		30
Finansielle poster, netto		50
Afdrag		0
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		92

Noter

23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 15:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	2.860.474
Ejendommens offentlig ejendomsvurdering	72.000.000
Ejendommens kostpris	-29.756.127
	<hr/>
	45.104.347
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.589.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.974.902
	<hr/>
	42.718.445
	<hr/>
	42.718.445
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2014.	
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	871.865
	<hr/>
Værdi pr. fordelingstal	49,00
	<hr/>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. maj 2014)	49,00
	<hr/>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Birgit Kornum

Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592

IP: 80.161.178.145

17-04-2015 kl. 07:33:56 UTC

NEM ID 

Birgitte Meibom

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-540018077710

IP: 87.116.45.148

17-04-2015 kl. 10:25:56 UTC

NEM ID 

Klaus Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285128976746

IP: 87.61.155.112

18-04-2015 kl. 13:52:12 UTC

NEM ID 

Charlotte Simonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088191971363

IP: 37.96.148.122

30-04-2015 kl. 02:25:34 UTC

NEM ID 

Mie Emma Børre Mangelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-568108955036

IP: 87.52.36.101

01-05-2015 kl. 17:21:47 UTC

NEM ID 

Marianne Rosendal

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-182827420838

IP: 62.198.204.8

05-05-2015 kl. 19:31:25 UTC

NEM ID 

Kim Perneczki Bording

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122519078299

IP: 87.60.185.135

06-05-2015 kl. 21:14:39 UTC

NEM ID 

Arne Otto Sørensen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-447435655558

IP: 195.184.122.115

06-08-2015 kl. 05:44:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z8NMMH-HWQQZ-5FFVQ-SHKAQ-63B2E-7K04J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>